

平成20年4月28日  
第3回 全体会資料

第2回住宅政策審議会検討課題  
「民間賃貸住宅のストック活用について」のまとめ

第2回住宅政策審議会で審議された検討課題について、下記のとおりとりまとめをおこなった。

**検討課題**

1. 民間賃貸住宅を建替え・新築する際に、高齢者・障害者の方が生活するための広さやバリアフリーなどの居住水準を持った住宅を誘導するにはどのような方法ができるのか。

**委員の意見**

(1) 民間賃貸住宅の現状について

① オーナーの建築目的等

- 民間賃貸住宅は、収益還元的な事業としてオーナーが行っている。そのため、当然費用対効果というのが非常に重要であり、当然高齢者・障害者の方が生活する広さやバリアフリーというのは念頭に置いてないのが現状。
- 相続税対策などが多く、キャッシュでなく、銀行融資で建築される場合が多い。
- 中野区の人口動態は、30歳前後位の独身者が圧倒的に多い。収益的にも非常に安定しており、この層をターゲットにした賃貸アパート・マンションが多数供給されている。

② 市場のニーズ

- 市場ニーズでは設備（バス・トイレ・クーラー付）の充実した質の高い住宅が求められている。

③ その他

- 広さやバリアフリー住宅の需用の把握が大切である。

(2) 賃貸住宅のバリアフリー化について

① オーナーの意向

- 高齢者・障害者が生活するための広さやバリアフリーを考えた居住空間を備えた住宅を建設させるためには、オーナーにとってのメリットがないといけない。また、スロープなどを設置するには、建築基準法の問題あり、設置にはスペース的に無理がある。
- 区によってはバリアフリーなどに対し、補助金を出しているところがある。

しかし実質的にスペースの関係で設置できないという問題が大きい。

- 廊下・風呂・トイレをバリアフリーにしても、賃貸面積に加算されないため、建築費がかかる割りに賃貸料で還元されないという問題がある。バリアフリーにするより、部屋を広くしたほうがオーナーのメリットが大きい。
- 区独自で、バリアフリーに対する助成をするなど、オーナーのメリットを盛り込まないと、なかなか誘導は出来ない。

## ② 建築上の制約・バリアフリー仕様の種類

- バリアフリーの水準が何段階もあり、どのバリアフリーを導入するかで建て方も違って来る。中野区としてのレベルを出すべきではないか。
- 車椅子仕様ではトイレの場合、転回面積を入れると倍くらい必要になる。
- バリアフリーの仕様について、中野式の基準を設けるのも一つの手である。
- 品確法の住宅性能表示制度でバリアフリーは5段階あったが、バリアフリーのグレードを上げると投資対効果の面から問題が生じることもある。個人差があり、広くすることは過剰投資になる可能性もある。

## ③ 需要の見込み

- 資力のある区民は自力で何でも可能。資力のない高齢者・障害者の需要をどう見込んでいるのか。
- 最低居住水準未達の住宅をゼロにするということは、お金持ちだけ来てもらい、そうでない人はどこかへ出て行ってくださいということになってしまう。
- 区の指導要綱を守っても新築1DKでは8～9万円程度だから高齢者では入居できない可能性がある。

## ④ 誘導策等

- 福祉住宅は経費がかかりすぎて今後戸数を増やせないとしたら、その財源を使ってバリアフリー住宅を増やせる誘導策などを考えられないか。
- 将来の需要を見据えて、建築時に2戸1、3戸1を見据えた建築に対して誘導策などを考えられないか。
- 木賃アパートの建替えに際して長く居住している高齢者などがいて建て替えが進まない例がある。建築基準法上のメリット、都市計画上の容積、建ぺい率の緩和規定があり、住み替えができない入居者の戻り入居に便宜が図れるような制度があると建て替えが進む。
- かつて、バリアフリーの水準は住宅金融公庫の融資水準と合わせていたが、区が独自に助成金を考えると対象とする数が必然的に限られる。

- 区が専門家を派遣するなどして、どういうバリアフリーが適当かなどの相談にのることも必要ではないか。
- ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、1LDK、2Kが高齢者や障害者が住むときに1Lにできるようにする場合などにあらかじめ補助をするなどができるといいが。

## 検討課題

2. 高齢者・障害者の入居を拒まない住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）の登録制度があるが、こうした登録住宅をどうすれば増やしていけるのか。
3. 区の居住安定支援制度の利用が伸びないなかで、高齢者等が安心して住み替えができるよう、宅建（民間）事業者の協力を得ることにより利用促進がはかれないか。

## 委員の意見

### （1） 高齢者等の住み替え支援（高齢者円滑入居賃貸住宅登録、居住安定支援事業）について

#### ① オーナーの意向

- 高齢者等は保証人とか身元引受人がいないケースが多い。不慮の死亡事故などが発生した場合、後の処理をするのはオーナー又は不動産業者が行うことになる。区の福祉施策としてのバックアップがない限り、高齢者等を入居させるための住宅の登録戸数を増やすことは出来ない。
- 賃料の滞納とかの保証はさほどでもないが、高齢者の事故や若い人との生活習慣の違いによるトラブルなどの対応で、オーナーは高齢者等に貸すのを嫌がる。

#### ② 事故住宅の実態

- 部屋の中で死亡事故、特に自殺があった場合、その住宅は事故住宅となり、賃貸借契約の重要事項説明に書かないといけなくなる。そのため、次の借り手がなかなか見つからないうえに、賃料を下げてでも貸さなくてはいけなくなるというデメリットがある。
- 民間賃貸住宅での死亡実態はつかんでいるのか。ニーズを把握しないと、住宅施策への必要戸数の目標が立てられない。

#### ③ 福祉施策との連携強化

- 賃料の滞納などはさほどでもないが、高齢者は転んで股関節を折ったり、事故はいっぱいある。行政のサポート体制の確立が必要である。
- 貸す側からすると、高齢者・障害者等は保証してくれる方がいるのか、も

しいないならきちんと役所で万が一の場合の対応をするということが重要である。葬儀屋や納骨、残置物の処理等の手続きマニュアルを作成して、区が最後まで面倒をみてくれる仕組みを作らないといけない。

- 福祉関係の施設とその賃貸住宅をリンクさせないとただの住宅と同じになる。

#### ④ 関係団体との連携

- 区の窓口と宅建の窓口との連携が必要ではないか。区はきめ細かく高齢者の相談に応じ、不動産の実際の物件につなげることが役割ではないか。
- 連携体制を作らないと、高齢者等の対応は部屋探しだけでなく、入居手続きなど大変である。
- 地域（町会・自治会連合会）でも弱者に対するサポートをしようとしているので、高齢者等の情報について地域との連携・情報の共有が大事ではないか。
- 土地建物無料相談会で、区とリンクした住宅の相談を行うことで、高齢者等の問題が解決できる手立てが出来ればと思う。

### 検討課題

4. 区では本町4丁目の区有地に、定期借地権を設定し民間事業者による高齢者向け優良賃貸住宅の整備をすすめているが、食事や介護サービスを受けられる民間事業者による高齢者専用賃貸住宅も現れている。ニーズが多様化するなかでこうした住宅を誘導することが必要ではないか。

### 委員の意見

#### (1) 定期借地権を設定した住宅の整備

- 本町4丁目は民間事業者に50年間の定期借地権で建物を建ててもらおうようだが、政府は200年住宅といっている段階で50年経つと全部壊してしまうのはまずいのではないか。
- 限りなく50年目に近づくと、だれも管理しないようなひどい住宅ストックになるというのはまずい。
- 期間を切って貸す場合、借地権価格は非常に安い。その上に建物を建てると費用対効果がいいので、こうした住宅をつくってくださいといえる。

### その他全般について

#### (1) ユニバーサルデザインについて

- これからの建物は階段や手すりなどの局所的なことではなく、ユニバーサルデザインという建物本来の設計のあり方を考えなければいけない。

- ヨーロッパではすでに行われているが、日本の狭小住宅、狭小敷地にあてはめるといろいろ問題があるので一概に規制はできないが、中野区としてはそういうことを誘導しようと、もう一步踏み込んで議論の対象としていただきたい。

(2) 誘導策について

- 補助金の問題と税制面の優遇策の検討を。区レベルではないかもしれないが、オーナーに対するメリットはが享受できると思うので研究をしてもらいたい。